



PROGRAMME DE RENOVATION ENERGETIQUE DES COPROPRIETES

-

CAHIER DES CHARGES

OBJET : Appel à projets pour l'accompagnement de copropriétés dans leurs projets de rénovation énergétique

MAITRE D'OUVRAGE : Bayeux Intercom, ci-après nommé « collectivité »

PUBLIC CONCERNE : Copropriétaires du territoire de la collectivité

1. L'appel à projets

1.1 Organisation

- **Pourquoi candidater ?**

Les copropriétés lauréates de l'appel à projets bénéficieront d'un accompagnement complet par un expert (conseils méthodologiques, techniques et financiers) de la réflexion initiale de leur projet de rénovation énergétique, à la réception des travaux. Cet accompagnement vaut assistance à maîtrise d'ouvrage au sens défini par l'État et a notamment pour objet de mobiliser l'ensemble des dispositifs financiers possibles pour aider les travaux de rénovation énergétique.

Considérant la complexité des projets, le nombre d'acteurs à mobiliser, les processus de décision et l'ensemble des étapes à respecter, **l'accompagnement est prévu sur une durée de 3 à 5 ans** selon les besoins spécifiques de chaque copropriété lauréate.

Cet accompagnement, **gratuit pour les copropriétés lauréates**, est 100 % financé par la collectivité, la Région Normandie et un dispositif de l'État.

Le contenu de la mission est détaillé dans le document *Acte d'engagement copropriété* annexé au présent cahier des charges.

- **Durée et objectif chiffré**

L'appel à projet vise à accompagner 5 copropriétés sur 2022-2023. Il est déployé pour une durée de 1 an et sera renouvelé en 2023.

A l'issue du processus de sélection 2 ou 3 copropriétés seront déclarées lauréates chaque année.

- **Critères d'éligibilité**

Pour répondre au présent appel à projets, une copropriété doit :

- Être bien organisée, c'est-à-dire :
 - . Disposer d'un syndic (bénévole ou professionnel) et d'un conseil syndical élu.
 - . Organiser chaque année une assemblée générale de copropriété.
 - . Disposer d'un compte bancaire séparé.
- Être à jour de ses obligations réglementaires et plus particulièrement :
 - . Être inscrite au registre d'immatriculation des copropriétés.
 - . Avoir réalisé un audit énergétique si concernée par le décret n°2012-111 du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique.
 - . Avoir mis en place un fond travaux (loi Alur).
- Être composée à plus de 75% de logements à usage d'habitation principale.
- Avoir été construite avant 1990
- Ne pas avoir commencé les travaux avant la réponse à l'appel à projets.
- S'engager à viser un programme de travaux sur les parties communes permettant un gain minimum de 35 % d'économie d'énergie et compatible avec l'atteinte du niveau BBC rénovation en une ou plusieurs étapes.
- Être située dans le périmètre de l'OPAH Classique (cf. plan annexe)

- **Critères de sélection**

Dans son choix le jury de sélection tiendra compte de :

- L'effet levier de la mesure (complexité et capacité à faire des travaux de rénovation énergétique pour la copropriété sans être accompagnée par un AMO)
- Nombre de logement
- Motivation
- Le cas échéant du souhait / possibilité de se raccorder au réseau de chaleur

- **Constitution du dossier de candidature**

Le dossier devra impérativement comporter les pièces suivantes :

- . La fiche d'identité de la copropriété annexée dûment remplie.
- . Une note explicative ou une lettre de motivation du président du conseil syndical ou d'un représentant légal de la copropriété.
- . Le carnet d'entretien.
- . Le relevé d'immatriculation au registre des copropriétés.
- . Le règlement de copropriété et ses modificatifs si existants, y compris les clés de répartition au format Excel.
- . Les 2 derniers procès-verbaux d'assemblée générale.
- . Les annexes comptables validées des années n-2 et n-1.
- . L'audit thermique réglementaire ou le DPE collectif ainsi que toutes autres études techniques réalisées ces 10 dernières années (diagnostic amiante, constat d'architecte...).
- . Si chauffage collectif, les factures d'énergie des 3 dernières années.

Les candidatures sont à adresser au plus tard le 17 juin 2022. L'ensemble de ces pièces, idéalement dématérialisé, est à envoyer à l'adresse n.marie@biomasse-normandie.org.

Pour toutes questions, contacter :

M. Nicolas MARIE – coordinateur copropriétés – Biomasse Normandie

1.2 Les partenaires de la collectivité

- **Partenaire technique**

Dans la pratique l'accompagnement des copropriétés lauréates sera réalisé par l'Espace Conseil **France Rénov'**, le service public pour mieux rénover son habitat. Dans le Calvados, cette mission est portée par Biomasse Normandie. Cette association dispose d'une expertise de plus de 30 ans sur les thématiques de l'environnement, elle porte une mission de conseil neutre aux particuliers depuis 20 ans sur les questions de rénovation énergétique et d'énergies renouvelables, pour les logements individuels et collectifs. Forte de 25 salariés, l'équipe dédiée au conseil des particuliers est constituée de 8 personnes.

- **Partenaires financiers**

La Région Normandie et l'État participent aux côtés de la collectivité au financement de l'Espace Conseil **France Rénov'**.

Au-delà, la Région Normandie peut également, sous réserve de respecter les critères d'éligibilité, apporter un soutien financier aux travaux de rénovation dans le cadre du dispositif IDEE « rénovation des copropriétés » dont le détail est présenté sur le site Internet de la Région : <https://aides.normandie.fr/idee-action-renovation-des-coproprietes>

L'aide de l'État dédiée aux copropriétés, MaPrimeRenov' Copropriété, est quant à elle gérée et distribuée par l'Anah.

Annexe 1 : Acte d'engagement copropriété

Annexe 2 : Fiche projet copropriété

2. Rappel du contexte

2.1 Les copropriétés : une cible majeure mais difficile à mobiliser

La rénovation des copropriétés est un enjeu majeur pour l'atteinte des objectifs de rénovation énergétique nationaux, régionaux et locaux. Cependant, la propriété collective nécessite une mise en synergie des acteurs (copropriétaires occupants et bailleurs, syndicats, entreprises du bâtiment, exploitants de chauffage...). Le temps d'accompagnement est nécessairement long (3 à 5 ans) car en général chaque étape du projet doit être validée par un vote en assemblée générale annuelle. L'acceptabilité d'un projet relève de facteurs à la fois sociaux, techniques et financiers. Il faut déployer énormément de pédagogie et de psychologie pour que plusieurs dizaines de personnes se mettent d'accord autour d'un projet de rénovation.

L'accompagnement de la copropriété par un tiers de confiance est un facteur essentiel dans la réussite des projets de rénovation ambitieux. D'ailleurs, l'obtention de l'aide nationale MaPrimeRénov' copro de l'ANAH est conditionnée à un accompagnement sous forme d'une mission d'AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) par un tiers indépendant et neutre.

2.2 Des aides financières conséquentes pour la rénovation énergétique des copropriétés

- **MaPrimeRenov' copro**

Depuis le 1^{er} janvier 2021, les copropriétés s'engageant dans un projet de rénovation énergétique ambitieux visant au moins 35 % d'économie d'énergie, peuvent mobiliser MaPrimeRénov' copro. Cette aide est collective. Son montant (25 % des travaux énergie €HT) ne dépend pas de la situation ou des revenus des copropriétaires. Il n'existe plus de différence entre les bailleurs, les occupants, les revenus modestes ou aisés. L'aide est attribuée au syndicat des copropriétaires et son montant est lié au nombre de logements rénovés. Sur la base de cette aide dite « socle », des bonus peuvent être obtenus.

- **IDEE copropriété : l'aide normande**

La Région Normandie aide, depuis des années *via* le dispositif IDEE copro, les copropriétés qui se lancent dans un projet de rénovation énergétique ambitieux visant (en une ou plusieurs étapes) l'atteinte du niveau BBC rénovation. Cette aide est également collective, les fonds versés sur le compte de la copropriété et le montant dépendent du nombre de logements et de la performance énergétique du projet.

Ainsi, la convergence des dispositifs nationaux et régionaux vers des aides collectives rend lisibles et prévisibles les montants d'aides mobilisables avant le vote des travaux. Cela facilite grandement le passage à l'acte.

- **Autres mesures**

Parallèlement, les annonces d'interdiction de louer ou de vendre des appartements classés « passoires thermiques » ou la fin annoncée du chauffage fioul font évoluer les mentalités et suscitent beaucoup de demandes de copropriétaires. Les évolutions législatives récentes comme le nouveau DPE applicable depuis le 1^{er} juillet, l'obligation de mise en place de fonds travaux, l'obligation d'isoler en cas de travaux de gros entretien... contribuent à créer un contexte favorable pour mobiliser aujourd'hui le monde de la copropriété.

2.3 Contexte local

- **Contexte territoriaux et politiques locales**

Le territoire de Bayeux Intercom est couvert par un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) élaboré à l'échelle du syndicat mixte Ter Bessin, et couvrant également les communautés de communes de Seulles Terre et Mer et Isigny Omaha Intercom.

Ce document décline les ambitions et objectifs de ces collectivités en matière de transition énergétique.

Par exemple, en matière d'habitat le territoire s'est fixé de :

- Réduire de 83 % les émissions de GES du patrimoine bâti par la massification de la rénovation énergétique de ce patrimoine et une plus grande sobriété des usages quotidiens ;
- Réduire de 30 % la consommation énergétique du secteur résidentiel d'ici à 2030.

Au regard du contexte et des enjeux développés ci-avant, la collectivité souhaite mettre en œuvre une politique d'accompagnement de ses habitants dans l'amélioration des performances énergétiques de leur logement par le biais de différents dispositifs.

- Pour les logements individuels, cette volonté s'est traduite d'une part :
 - par le déploiement de l'Espace Conseil France Rénov' sur le territoire ayant vocation à conseiller les propriétaires sur la rénovation énergétique de leurs maisons individuelles ;
 - par la mise en place de deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH / conventionnement avec l'Anah) qui ont également vocation à accompagner les ménages modestes et très modestes dans leurs travaux d'amélioration thermique de leur logement.
- Par le biais du présent appel à candidatures, la collectivité souhaite s'adresser spécifiquement aux copropriétaires, considérant que l'amélioration des performances énergétiques d'immeubles présente un niveau de complexité plus élevé et un besoin d'expertise extérieur.

- **Les enjeux de la rénovation énergétique**

Pour la collectivité, le soutien et la massification de chantiers de rénovation énergétique ambitieux et de qualité sur le territoire permettent :

- d'améliorer son bilan énergétique global et de participer activement à la lutte contre le changement climatique,
- de dynamiser l'économie locale dans le domaine du bâtiment, notamment, en développant le nombre de chantiers pour les entreprises locales,
- de renforcer les compétences de ces dernières et d'améliorer leur compétitivité à l'extérieur,
- de participer à l'amélioration des conditions de vie de sa population (lutte contre la précarité énergétique, maintien du reste à vivre...),
- d'accroître l'attractivité du territoire par la proposition de logements répondant aux critères des nouveaux arrivants.

Plus précisément, cet appel à projets vise à :

- initier quelques rénovations exemplaires de copropriétés, communiquer et favoriser « l'effet boule de neige »,
- mobiliser, informer et accompagner la montée en compétence des professionnels locaux : syndics, gestionnaires de biens et professionnels du bâtiment,
- améliorer la qualité du parc immobilier et réduire la dépendance énergétique du territoire.

Pour les habitants de la collectivité, les enjeux de la rénovation énergétique sont multiples :

- Améliorer le confort de vie dans le logement,
- Augmenter la valeur patrimoniale du bien, facilitant ainsi sa revente ou sa location,
- Anticiper l'application des contraintes réglementaires visant à lutter contre les passoires thermiques,
- Maîtriser la facture énergétique de l'occupant,
- S'engager dans la lutte contre le dérèglement climatique.